2013 インプット完成講座

全体構造編　理論

無料体験冊子

（本冊子は，以下の３冊子の抜粋を合冊したものとなります。）

・テキスト	P1～10
	P107～115
・講義ノート	P1～16
・第１回板書（講師レジュメ）	P1～3

0 000321 130226
CU13022

インプット完成講座 全体構造編 理論テキスト

目次

第１章　不動産登記概観 2
Ⅰ　不動産登記制度の目的 2
Ⅱ　登記とは 3
Ⅲ　登記の対象となる不動産 4
Ⅳ　登記記録 13
Ⅴ　登記所で備え置くべき図面 23
Ⅵ　登記記録，図面の公開 28
Ⅶ　登記所とその管轄 31
Ⅷ　登記事件処理の概要 32
第２章　表示に関する登記の基礎 38
Ⅰ　不動産の表示に関する登記の登記事項 38
Ⅱ　各種の表示に関する登記 44
第３章　権利に関する登記の基礎 63
Ⅰ　民法と不動産登記 63
Ⅱ　調査士試験において出題されるおもな権利 69
Ⅲ　不動産の物権変動と権利に関する登記 85
第４章　身分法に関する基礎知識 91
Ⅰ　親族 91
Ⅱ　相続 94
Ⅲ　遺産分割～相続人の協議による相続人・相続分の変更 104

（文中の条文，先例，判例の略号について）

※条文略号

不動産登記法第３４条第１項第４号…（３４Ⅰ④）
民法第３０条第１項…（民３０Ⅰ）
建物の区分所有等に関する法律第２条第１項…（区分２Ⅰ）
借地借家法第１０条第１項…（借地借家１０Ⅰ）

※条文を連記する場合

不動産登記法第２８条，同法第２９条第１項…（２８・２９Ⅰ）
　　法律が同じ場合はナカグロで表記
民法第１１１条第１項第１号，不動産登記法第１７条第１号…（民１１１Ⅰ①，１７①）
　　法律が異なる場合は，カンマで表記

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

第１章　不動産登記概観

Ⅰ　不動産登記制度の目的

ＰＯＩＮＴ

不動産登記制度とは，不動産に関する国民の権利の保全を図り，**不動産取引が安全に円滑に行われることを目的とする**制度である。

私たちは，電気製品，家具，車など生活する上で必要な財産を持っています。土地や建物といった不動産もそうした財産の一つですが，他の財産と比べて経済的価値が大きく，「あの土地は何坪くらいあるのか」，「あの土地は誰のものなのか」，「あの建物はどこかの銀行の借金のかたにとられていないか」といった不動産に関する情報は不動産を取引する上で極めて重要な事項であり，誤った情報による不動産取引をめぐるトラブルは，当事者間だけの問題にとどまらず，社会問題となる場合もあります。そこで，わが国では，**不動産取引が安全に，円滑に行われることを目的として，不動産に関する情報を一般の人々に提供する制度**を設けています。この制度のことを不動産登記制度といい，私たちは，この制度から不動産に関する情報を得ることによって，不動産取引を安全に，円滑に行うことができます。

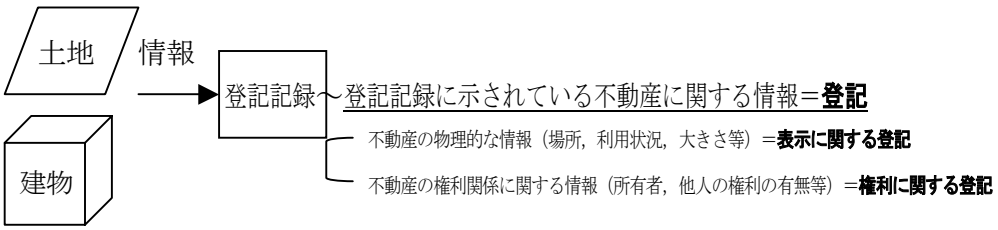
不動産登記制度は，その制度の目的や手続を定めた不動産登記法という法律を中心に運用されますが，同法第１条では，次のように制度の目的を定めています。不動産登記制度とは，不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度であり，その目的は，国民の権利の保全を図り，もって取引の安全と円滑に資することである（１）。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

Ⅱ　登記とは

ＰＯＩＮＴ

登記記録に示された不動産に関する情報を**登記**といい，「不動産の物理的な情報」を表した登記を**表示に関する登記**，「不動産の権利関係に関する情報」を表した登記を**権利に関する登記**という。



不動産登記制度は私たちに不動産の取引に必要な情報を提供してくれる制度ですが，登記制度が与えてくれる情報には「不動産の物理的な情報」と「不動産の権利関係に関する情報」があります。「不動産の物理的な情報」とは，不動産の所在する場所，利用状況や大きさなどの取引の対象（権利の目的）となる不動産を物理的な面から特定する情報をいい，「不動産の権利関係に関する情報」とは所有者は誰か，他人の権利がついているのかいないのかといった不動産の権利関係を明確にする情報をいいます。

不動産登記制度における不動産に関する情報は登記記録と呼ばれる電磁的記録（コンピュータで管理されるデータのこと）に記録されます。当該登記記録に示された不動産に関する情報を**登記**といい，特に**「不動産の物理的な情報」を表す登記を表示に関する登記**，**「不動産の権利関係に関する情報」を表す登記を権利に関する登記**といいます。不動産登記制度は，これら不動産に関する情報が正しく登記記録に示されることによって，すなわち実体関係と一致した登記がなされることによって不動産取引の安全と円滑に寄与することができる制度なのです。

☆不動産登記制度の目的の確認テスト

Ｑ１　不動産登記制度は，不動産の表示及び不動産に関する権利を公示するための制度であり，国民の権利の保全を図り，もって取引の安全と円滑に資することをその目的とする。**→正（不動産登記法第１条）**

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

Ⅲ　登記の対象となる不動産

１　総説

ＰＯＩＮＴ

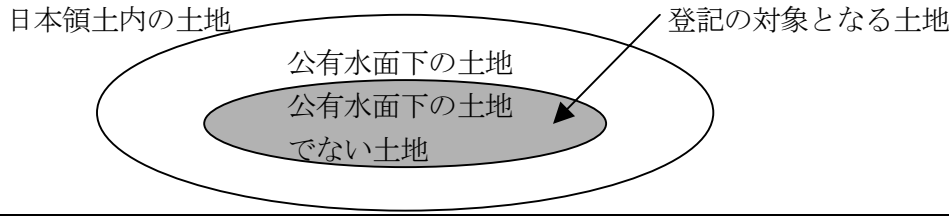
登記の対象となる不動産は**取引の対象（私人の権利の目的）となる**土地と建物である。

不動産登記の対象となる不動産とはどんなものをいうのでしょうか。登記制度が不動産取引の安全と円滑を図ることを目的とする制度であることから，**登記の対象となる不動産は取引の対象（私人の権利の目的）となる土地や建物に限られます**。したがって，私たちが支配できないような河川の流水下の土地や海面下の土地は登記の対象となりません。また，建物については，不動産登記事務取扱手続準則（登記実務の運用基準を定めた法務省の通達）に登記の対象となる建物についての一定の基準が示されています。ある建造物が登記できるものかどうかは，この基準にあてはめて判断することになります。

２　登記の対象となる土地

ＰＯＩＮＴ

公有水面下の土地（河川の流水下の土地や海面下の土地）を除く土地が登記の対象となる。



土地とは地球の表面を人為的に一定の範囲で区画したものです。我が国の不動産登記の対象になる土地は，もちろん日本領土内における土地ですが，領土内におけるすべの土地が登記の対象となるわけではありません。先に述べた登記制度の目的から，登記の対象となる土地は取引の対象となるものに限られますから，**私たちが支配できないような公有水面下の土地（河川の流水下の土地や海面下の土地）は登記の対象となりません**。公有水面とは，河，海，湖，沼その他の公共の用に供する水流又は水面にして国の所有に属するものをいいます（公有水面埋立法）。

登記先例（不動産登記制度を管轄する省庁である法務省が示した登記制度の運営における通達のこと）によると，陸地と公有水面との境は，潮の干満の差のある水面にあっては春分，秋分における満潮位を，その他の水流水面にあっては高水位を

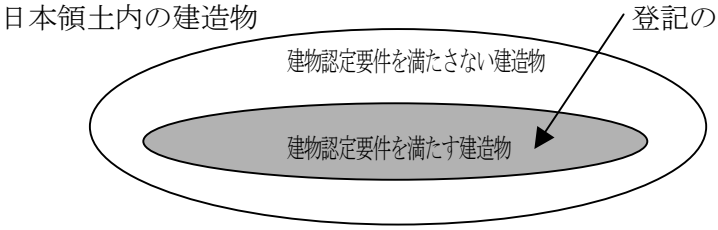
© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

標準として定めるものとされています。この基準からいくと，春分の日の満潮時に海面下にある土地は，たとえ潮が引いて他の日時には海面上の土地となっても，登記の対象となる土地とは言えないことになります。なお，同じ水面下の土地であっても，私人が支配する可能性のある土地，たとえば，農業用水を貯めておく「ため池」の底地になっている土地などは登記の対象となります。

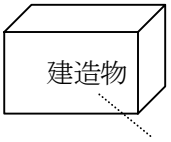
３　登記の対象となる建物

ＰＯＩＮＴ

登記の対象となる建物は，**外気分断性，定着性，構築性，用途性及び取引性**の５つの要件（建物の認定要件）を満たす建造物でなければならない。



・建物認定要件



→下記の５つの要件を満たす建造物＝建物として登記できる。

→下記の５つの要件を満たさない建造物＝建物として登記できない。

要件１　外気分断性＝屋根及び周壁等によって外気を遮断できる構造を有すること
要件２　定着性＝土地に定着し，容易に移動することができないこと
要件３　構築性＝材料を用い，人為的に建てられたものであること
要件４　用途性＝使用目的にかなうだけの設備等を有していること
要件５　取引性＝取引の対象となりうるものであること

建てられた建造物が登記できる建物かどうか，すなわち不動産登記において建物として取り扱われるか否かは，不動産登記規則（不動産登記法の規定を実施するための省令のこと）で定められた次の基準にしたがって判断することになります。不動産登記規則では，「建物は，屋根及び周壁又はこれに類するものを有し，土地に定着した建造物であって，その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならない」と定めています。すなわち，登記の対象となる建物は，材料を使用して**人工的に建てられたもの**で（構築性），**土地に定着し，容易に移動することができず**（定着性），屋根及び周壁等によって**外気を遮断できる構造をもっており**（外気分断性），住居なら居住，倉庫なら貯蔵といった**使用目的にかなうだけの設備等を備えていなければならない**のです（用途性）。登記申請手続の依頼人が「この建

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

物は登記できるでしょうか。」と尋ねてきたとき，土地家屋調査士は上記の基準を十分考慮して，登記の可否を判断しなければなりません。なお，登記制度の目的から，土地と同様，建物も**取引の対象となるものでなければならず**，建物の認定には「取引性」という要件も加味されます。たとえば，工事現場によく見られる，プレハブ造りの作業員の詰め所は，工事が終わると解体されるものであり，取引されるものとは言えませんから，取引性を欠き，登記することはできません。また。この建物は，永続的なものでないことから，定着性にも欠けます。

参考までに，不動産登記事務取扱手続準則に掲げられた「建物として取り扱うもの」又は「建物として取り扱わないもの」の代表的なものを下記に示しておきます。

建物として取り扱うことができるもの
ア　停車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし，上屋を有する部分に限る。
イ　野球場又は競馬場の観覧席。ただし，屋根を有する部分に限る。
ウ　ガード下を利用して築造した店舗，倉庫等の建造物
工　地下停車場，地下駐車場又は地下街の建造物
オ　園芸又は農耕用の温床施設。ただし，半永久的な建造物と認められるものに限る。
建物として取り扱うことができないもの
ア　ガスタンク，石油タンク又は給水タンク
イ　機械上に建設した建造物。ただし，地上に基脚を有し，又は支柱を施したものを除く。
ウ　浮船を利用したもの。ただし，固定しているものを除く。
エ　アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）
オ　容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等

☆登記の対象となる建物の確認テスト（問１，問２とも制限時間１分３０秒）

問１　次のアからオまでの建築物等で，不動産登記において，**建物として取り扱うことができるもの**は幾つあるか。

ア　３ＬＤＫの建て売り住宅

イ　ミネラルウォーターの貯蔵庫として利用されている天然の洞窟

ウ　ガソリンスタンド等で見受けられる，給油のために駐車する自動車の雨よけとして利用される数本の柱と天蓋だけの建築物

エ　一人の人間が入れるほどのスペースを有し，交差点にある宝くじ売場として利用され，単にコンクリートブロックの上に設置されただけの容易に運搬できるボックス

オ　骨組みには鉄材を利用し，屋根及び周壁がビニールで覆われた園芸作物を栽培するビニールハウス

１　１個　　２　２個　　３　３個　　４　４個　　５　５個

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

問２　次のアからコまでのうち，**登記をすることができる建物として取り扱うことができないもの**は幾つあるか。～過去問平成１９年第１９問

ア　給水タンク
イ　ガード下を利用して築造した倉庫
ウ　地下停車場
エ　停車場の乗降場のうち，上屋を有する部分
オ　機械上に建設した建造物であって，地上に基脚を有するもの
カ　農耕用の温床施設であって，半永久的な建造物であるもの
キ　野球場の観覧席のうち，屋根を有する部分
ク　容易に運搬することができる入場券売場
ケ　浮船を利用したものであって，固定しているもの
コ　アーケード付街路であって，公衆用道路上に屋根覆いを施した部分

１　１個　　２　２個　　３　３個　　４　４個　　５　５個

解答・解説

問１　正解１

ア　建物として取り扱うことができる　建物認定要件のすべてを満たすので，建物として取り扱われる。

イ　建物として取り扱うことはできない　天然の洞窟は構築性に欠ける。

ウ　建物として取り扱うことはできない　数本の柱と天蓋だけの建築物は外気分断性に欠ける。

エ　建物として取り扱うことはできない　容易に運搬できるボックスは定着性に欠ける。

オ　建物として取り扱うことはできない　ビニールで覆われただけでは外気分断性に欠ける。

問２　正解　３

本問は，不動産登記事務取扱手続準則第７７条によって，建物として登記することができるかいなかを問うものである。本問をＰ６の表に照らし合わせると，

建物として取り扱うことができるもの
ア　停車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし，上屋を有する部分に限る。***…エ***
イ　野球場又は競馬場の観覧席。ただし，屋根を有する部分に限る。***…キ***
ウ　ガード下を利用して築造した店舗，倉庫等の建造物***…イ***
工　地下停車場，地下駐車場又は地下街の建造物***…ウ***
オ　園芸又は農耕用の温床施設。ただし，半永久的な建造物と認められるものに限る。***…カ***

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

建物として取り扱うことができないもの
ア　ガスタンク，石油タンク又は給水タンク***…ア***
イ　機械上に建設した建造物。ただし，地上に基脚を有し，又は支柱を施したものを除く。***…オ（地上に基脚を有するものは建物）***
ウ　浮船を利用したもの。ただし，固定しているものを除く。***…ケ（固定しているものは建物）***
エ　アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分）***…コ***
オ　容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等***…ク***

以上から，登記をすることができる建物として取り扱うことができないものは，アの「給水タンク」，クの「容易に運搬することができる入場券売場」及びコの「アーケード付街路であって，公衆用道路上に屋根覆いを施した部分」の３つである。

４　登記の対象となる不動産の一個性

不動産登記は不動産に関する情報を私たちに提供し，取引の安全と円滑を図る制度ですが，**不動産に関する情報は，「一筆の土地（一個の土地の意。一般的に，不動産登記では，土地は一筆，二筆と数える。）」，「一個の建物」ごとに**まとめられて提供されます。これを**一不動産一登記記録主義**といいます。それでは，不動産登記において，どのような土地や建物が一筆の土地，一個の建物として取り扱われるのでしょうか。これには一定の基準がありますので，「４－１」で一筆の土地として取り扱われる土地の基準を，「４－２」で一個の建物として取り扱われる建物の基準を確認してみましょう。

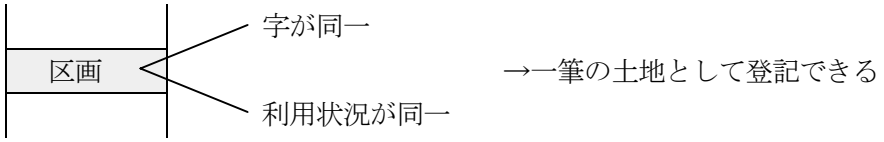
© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

４－１　登記の対象となる土地の一個性

ＰＯＩＮＴ

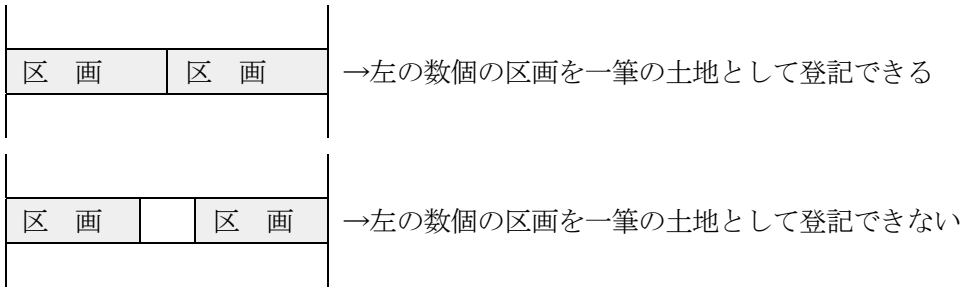
＜一区画を一筆の土地として登記することの可否＞

人為的に分けられた一定の区画で，その区画の字及び利用状況が同一であれば，一筆の土地として登記することができる。



＜数区画を一筆の土地として登記することの可否＞

物理的に接続していれば，数個の区画であっても，一筆の土地として登記することができる。



土地は日本の領土を一定の範囲で人為的に区画したものですが，見た目に整然と区画された一区画であれば，無条件に一筆の土地として登記されるのでしょうか。答はノーです。一筆の土地として登記されるには，その区画が一定の要件を満たすことが必要です。まず，その区画全体が**同じ字に属している**ことが必要です。それから，その区画全体の**利用状況が同一でなければなりません**（３９Ⅱ・４１②）。この２つの要件を満たす一区画であれば，一筆の土地として登記することができます。したがって，部分部分で字や利用状況が異なる区画は一筆の土地として登記することはできません。

それでは，数個の区画を一筆の土地として登記することは認められるでしょうか。この点について，不動産登記法は，相互に接続していない数個の区画は一筆の土地として登記することはできないとしています（４１①）。すなわち，数個の区画を一筆の土地として登記するには，その数個の区画が**物理的に接続している**場合に限られます。なお，各土地を区画する線を**筆界**といいますが，この線は明治時代の地租改正事業などの歴史的な経緯及びその後の売買等の取引による分筆の登記や合筆の登記を経て，現在の不動産登記法第１４条で定める地図や地図に準ずる図面に示されています。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

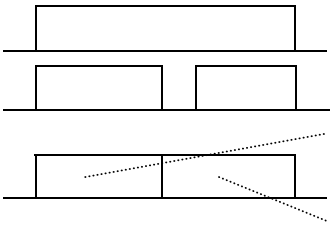
４－２　登記の対象となる建物の一個性

ＰＯＩＮＴ

原則として，**物理的に独立した建物**であれば一個の建物として登記できるが，数棟の建物や建物の一部分は一個の建物として登記することができない。ただし，**一定の要件を満たせば**，数棟の建物や建物の一部分であっても一個の建物として登記することができる。

（原則）

物理的に独立した建物であれば，一個の建物として登記できるが，数棟の建物や建物の一部分は一個の建物として登記することはできない。



→一個の建物として登記可能

→数棟の建物を一個の建物として登記不可

→建物の一部分を一個の建物として登記不可

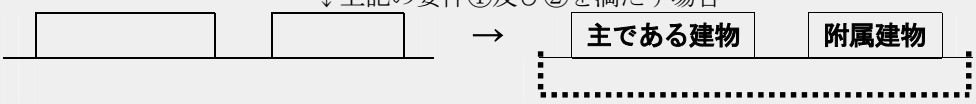
→建物の一部分を一個の建物として登記不可

（例外１；数棟の建物であっても，一個の建物として登記できる場合）

数棟の建物であっても，その数棟の建物が**効用上一体として利用される状態にあり，所有者の意思に反しない**ときは，一個の建物として登記できる。

要件① 数棟の建物が効用上一体として利用される状態にあること（客観的要件）
要件② 所有者の意思に反しないこと（主観的要件）

↓上記の要件①及び②を満たす場合



数棟の建物を一個の建物として登記可

（例外２；建物の一部分を一個の建物として登記できる場合）

建物の一部分であっても，その部分が**構造上他の部分と区分されており，独立した建物として利用される状態にあるときは**，一個の建物として登記できる。

要件① その部分が構造上，他の部分と区分されていること（構造上の独立性）
要件② その部分が独立した建物として利用される状態にあること（利用上の独立性）

↓上記の要件①及び②を満たす場合

建物の一部分を一個の建物として登記可

建物の一部分を一個の建物として登記可

複製・頒布を禁じます。

資料　平成２３年度土地家屋調査士試験受験案内書

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製･頒布を禁じます。

平成23年度土地家屋調査士試験受験案内書

法　務　省

この試験は，土地家屋調査士法第６条の規定に基づいて行われるものです。詳細は，土地家屋調査士法，同法施行令及び同法施行規則を参照してください。

なお，この案内書について不明な点がありましたら，§８の表に掲げてある法務局又は地方法務局の総務課にお問い合わせください。

§１ 受 験 資 格

1. この試験は，年令，性別，学歴等に関係なく，誰でも受験することができます。
2. 測量士，測量士補，一級建築士若しくは二級建築士となる資格を有する者又は午前の部の試験について筆記試験に合格した者と同等以上の知識及び技能を有するものとして法務大臣が認定した者（筆記試験に合格した者を除く。）（以下「認定者」といいます。）は，その申請により午前の部の試験が免除されます。

§２ 受験申請手続及び受付期間等

1. 受験申請書等用紙の請求先

(1) §８の表に掲げてあるいずれの法務局又は地方法務局の総務課でも交付を受けることができます。

(2) 郵便により請求する場合には，封筒の表に「土地家屋調査士請求」と朱書きした上，返送用として郵便番号，住所及び氏名を記載し，郵便切手(120円)を貼った角形２号（Ａ４版）の郵便封筒を同封してください。

2. 提 出 書 類 等

(1) 土地家屋調査士試験受験申請書 (1)，同(2)，写真票及び筆記試験受験票

（注）1. 氏名及び生年月日は，戸籍に記載されているとおり正確に記入してください（受験申請書(2)裏面の「記入に当たっての注意事項」参照）。

2. 下の(4)又は(5)の書面等を郵送で提出する場合は，筆記試験受験票（はがき）に郵便切手を貼る必要はありません。

3. 平成22年度の土地家屋調査士試験の筆記試験合格者であって今回の筆記試験の免除を受けようとする受験者（以下「筆記試験免除申請者」といいます。）は，筆記試験受験票への記入は不要です。

(2) 受験手数料7,200円（収入印紙で納付）

（注）1. 収入印紙は，受験申請書(2)の所定の欄に貼り付けてください。

2. 受験手数料は，受験しなかった場合でも返還しません。

(3) 写　　真

脱帽して正面から上半身を写した背景のない写真（申請前３か月以内に撮影したもの，大きさ縦５cm，横５cm）を写真票の所定の欄に完全に貼り付けてください。

なお，受験時に眼鏡を使用する受験者は，必ず眼鏡を着用した写真を貼り付けてください。

(4) 午前の部の試験の免除を受けようとする受験者についてその資格を証する書面等

午前の部の試験の免除を受けようとする受験者は，その資格を証する書面の原本とその写し１通を受験申請書に添付してください。なお，持参して提出する場合は筆記試験受験票（はがき）に郵便切手を貼り，郵送で提出する場合は郵便番号，住所及び氏名を記載し，郵便切手（書留料金を含む。）を貼った原本返送用の封筒を一緒に提出してください。

（注）1. 資格を証する書面とは，以下のものが該当します。

ア　測量士又は測量士補にあっては，登録済通知書，登録証書，試験合格証書，資格が認定される学校の卒業証明書及び成績証明書等

イ　一級建築士又は二級建築士にあっては，免許書，試験合格通知書等

ウ　認定者にあっては，認定通知書

エ　筆記試験に合格した者がその後に行われる午前の部の試験の免除を受けようとする場合にあっては，筆記試験合格通知書

2. 受験申請の受付期間内に申請をした受験者のうち，当該期間経過後に上記資格を取得した者は，平成23年８月８日（月曜日）午後５時15分までに，その資格を証する書面を，既に交付を受けた受験票とともに，受験票の交付を受けた§８の表の管区法務局又は那覇地方法務局に提出して，午前の部の試験免除の取扱いを受けることができます。

これらの手続は郵送により行うこともできますが，郵送による場合には，８月８日までの消印のあるものに限り，受け付けます。

(5) 筆記試験免除申請者についてその資格を証する書面等

筆記試験免除申請者は，平成22年度の筆記試験合格通知書原本とその写し１通を受験申請書に添付してください。なお，郵送により提出する場合は，郵便番号，住所及び氏名を記載し，郵便切手（書留料金を含む。）を貼った原本返送用の封筒を一緒に提出してください。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

3. 受験申請受付期間

平成23年５月30日（月曜日）から６月10日（金曜日）まで（土曜日及び日曜日を除く。）の午前８時30分から正午まで及び午後１時から午後５時15分まで

なお，郵送による申請は，６月10日までの消印のあるものに限り，受け付けます。

（注）筆記試験免除申請者も，同期間内に申請してください。

4. 受験申請書類の提出先等

(1) 持参して申請する場合

筆記試験を受験しようとする試験場の所在地（受験地）に対応した法務局又は地方法務局の総務課（§８の表参照）に提出してください。

（例）東京の試験場で筆記試験を受験したい場合は，東京法務局の総務課又は横浜地方法務局から新潟地方法務局までのいずれかの地方法務局の総務課に提出してください。

なお，地方法務局へ提出する場合は，筆記試験受験票（はがき）に郵便番号，住所及び氏名を記載して，郵便切手（50円）を貼ってください（§２,２．参照）。

(2) 郵送により申請する場合

封筒の表に「土地家屋調査士受験」と朱書きした上で，筆記試験を受験しようとする試験場の所在地（受験地）を管轄する法務局又は那覇地方法務局の総務課（§８の表中，郵送欄に○印の付された法務局）あてに，必ず書留郵便で送付してください（那覇地方法務局以外の地方法務局に郵送で申請することはできません。）。

（例）東京の試験場で筆記試験を受験したい場合は，東京法務局の総務課に送付してください。

なお，§２,２．(4)の書面等がある場合は，書面の原本返送用の封筒を必ず添付し，(4)の書面等がない場合は，筆記試験受験票（はがき）に郵便番号，住所及び氏名を記載して，郵便切手（50円）を貼ってください（§２,２．参照）。

(3) 筆記試験免除申請者

口述試験を受験しようとする試験場の所在地（受験地）を管轄する法務局の総務課（§８の表中，郵送欄に○印の付された法務局。ただし，那覇地方法務局を除く。）に提出してください。

（例）東京の試験場で口述試験を受験したい場合は，東京法務局の総務課に提出してください。

なお，郵送により提出する場合は，§２,２．(5)の書面の原本返送用の封筒を必ず添付してください。

5. 提出に当たっての注意事項

(1) 受験申請書の受付後は，受験地の変更は認めません。

(2) 受け付けた受験申請書は，返還しません。

(3) 筆記試験受験票が到着しない場合には，念のため受験しようとする試験場の所在地（受験地）を管轄する法務局又は那覇地方法務局（§８の表中，郵送欄に○印の付された法務局）の総務課に問い合わせてください。

(4) 受験申請書の受付後に住所等に変更があった場合には，直ちに受験申請書を提出した法務局又は地方法務局の総務課にその旨を申し出てください。

(5) 身体の機能に著しい障害のある方については，障害の状況により必要な範囲で措置を講じることがありますので，受験の申請に先立ち，筆記試験を受験しようとする試験場の所在地（受験地）を管轄する法務局又は那覇地方法務局の総務課まで御相談ください。

§３ 筆記試験の期日及び時間割等

1. 期　　日　平成23年８月21日（日曜日）

2. 試験の内容

不動産の表示に関する登記につき必要と認められる事項であって，次に掲げるもの

(1) 民法に関する知識

(2) 登記の申請手続（登記申請書の作成に関するものを含む。）及び審査請求の手続に関する知識

(3) 土地及び家屋の調査及び測量に関する知識及び技能であって，次に掲げる事項

ア　平面測量（トランシット及び平板を用いる図根測量を含む。）

イ　作図（縮図及び伸図並びにこれに伴う地図の表現の変更に関する作業を含む。）

(4) その他土地家屋調査士法第３条第１項第１号から第６号までに規定する業務を行うのに必要な知識及び能力

3. 試験の時間割等

	試験場集合時刻	試験の時間	試験の内容
午前の部	午前９時00分	午前９時30分から午前11時30分まで	上記２.(3)
午後の部	午後０時30分	午後１時00分から午後３時30分まで	上記２.(1),(2)及び(4)

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

4. 試験の方法，配点及び合格判定の方法

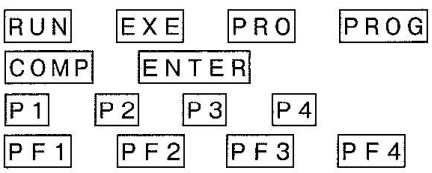
(1) 午前の部の試験及び午後の部の試験とも，多肢択一式及び記述式により実施します。
(2) 午前の部の試験は，多肢択一式問題が10問で60点満点，記述式問題が１問で40点満点，午後の部の試験は，多肢択一式問題が20問で50点満点，記述式問題が２問で50点満点です。
(3) 午前の部の試験及び午後の部の試験とも，多肢択一式問題又は記述式問題の各成績のいずれかがそれぞれ一定の基準点に達しない場合には，それだけで不合格とします。

5. 試　験　場

(1) 法務局又は那覇地方法務局（§８の表中，郵送欄に○印の付された法務局）ごとに，それぞれの局が指定した場所（筆記試験受験票に記載されます。）で行います。
(2) 指定した試験場以外の試験場では受験することができません。

6. 携　行　品

(1) 筆記試験受験票
(2) 筆記具等（黒インクのペン，万年筆又はボールペン（ただし，インクがプラスチック消しゴムで消せるものは不可。），インク（黒色），三角定規，製図用コンパス，三角スケール，分度器，鉛筆（HB），プラスチック消しゴム，電卓（予備を含めて，２台までとする。）又はそろばん）
(注) 1. 筆記具等以外の器具，六法全書その他の図書の使用は認めません。
ただし，問題検討のため，問題用紙に限りラインマーカー又は色鉛筆の使用を認めます。
2. 多肢択一式用答案用紙への解答の記載は，鉛筆（HB）に限ります。それ以外の筆記具を使用した場合には，採点されません。
3. 記述式用答案用紙への解答の記載は，ペン，万年筆又はボールペン（いずれも黒色のインクに限る。ただし，インクがプラスチック消しゴムで消せるものは不可。）に限ります。それ以外の筆記具を使用した場合には，採点されません。
4. 電卓は，午前の部の試験及び午後の部の試験とも，使用することができます。ただし，下記の電卓は使用することができません。
① プログラム機能があるもの
次に示すようなキーのあるものは，プログラム機能等を有しているので，使用できません。
〈プログラム関連キー〉



② プリント機能があるもの
③ アルファベットやカナ文字が入力できるもの
④ 電池式以外のもの
※ 使用することができない電卓を使用した場合には，受験の中止を命ずることがあります。
5. 試験場内では，携帯電話等の通信機器の使用はできません。
6. 試験場内では，耳栓の使用はできません。

7. 筆記試験の結果の発表等

(1) 法務局又は地方法務局での掲示
平成23年10月26日（水曜日）の午後４時に，受験地に対応した法務局又は地方法務局（§８の表参照）において，その受験地で受験して合格した者及び認定者の受験番号を掲示します。
(2) 法務省ホームページ（http://www.moj.go.jp/）への掲載
平成23年10月26日（水曜日）の午後４時に，合格者及び認定者の受験番号を掲載します。
(3) 受験者への通知
管区法務局（§８の表中，郵送欄に○印の付された法務局。ただし，那覇地方法務局を除く。）から，直接，筆記試験合格者に対しては筆記試験合格通知書を，認定者に対しては認定通知書を発送して行います。このうち，合格通知書は，口述試験受験票となります。
なお，(1)又は(2)により筆記試験の合格又は認定を確認したにもかかわらず，合格通知書又は認

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

定通知書が11月１日（火曜日）までに到着しない場合には，管区法務局の総務課まで問い合わせてください。

(4) 筆記試験合格者については，更に口述試験を実施し，合否を決定します。口述試験の日時等については，§４を参照してください。

(5) 認定者については，その申請によりその後に行われる午前の部の筆記試験が免除されます。

8. お 知 ら せ

(1) 試験問題は，試験時間終了後，持ち帰ることができます。ただし，途中で退出する場合には，持ち帰ることができません。

なお，試験問題の内容についての照会には，一切応じません。

(2) 筆記試験の結果発表の際に，多肢択一式試験については正解を，記述式試験については出題の趣旨を公表します。

なお，公表した内容についての照会には，一切応じません。

(3) 筆記試験について，希望者に対して成績通知を実施します。

なお，試験の採点結果に関する照会には，一切応じません。

§４　口述試験の日時等

1. 日　　時

平成23年11月７日（月曜日）（なお，時間は，口述試験受験票に記載されます。）

2. 試 験 範 囲

§３，２．(1)，(2)及び(4)に掲げる事項について行います。

3. 試　験　場

管区法務局（§８の表中，郵送欄に○印の付された法務局。ただし，那覇地方法務局を除く。）ごとに，それぞれの局が指定した場所（口述試験受験票に記載されます。）で行います。指定された試験場以外の試験場では受験することができません。

4. 携　行　品

口述試験受験票及び筆記具（黒インクの万年筆又はボールペン）

なお，筆記試験免除申請者の口述試験受験票は，筆記試験の結果発表後，管区法務局から本人に対して発送しますが，口述試験受験票が11月１日（火曜日）までに到着しない場合には，当該法務局の総務課まで問い合わせてください。

§５　法令等の適用日

筆記試験及び口述試験の解答に当たり適用すべき法令等は，平成23年4月1日（金曜日）現在において施行されているものとします。

§６　最終合格者の発表

1. 法務局又は地方法務局での掲示

平成23年11月29日（火曜日）の午後４時に，受験地に対応した法務局又は地方法務局（§８の表参照）において，その受験地で受験して最終合格した者の受験番号及び氏名を掲示します。

なお，筆記試験免除申請者の最終合格者の発表は，口述試験の受験地に対応する法務局又は地方法務局になります。

2. 法務省ホームページ（http://www.moj.go.jp/）への掲載

平成23年11月29日（火曜日）の午後４時に，合格者の受験番号を掲載します。

3. 官報への公告

平成23年12月16日（金曜日）に，最終合格者の受験番号及び氏名を掲載します。

4. 合格証書の交付

土地家屋調査士試験合格証書を交付します。

5. 今回の筆記試験に合格した者は，その申請によって次回（平成24年度）の土地家屋調査士試験の筆記試験及びその後に行われる午前の部の筆記試験が免除されます。

6. 試験の採点結果に関する照会には，一切応じません。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

§7 そ　の　他

1. 試験当日は，試験場において，試験に関する種々の注意，指示等がありますので，必ず，試験開始時刻の30分前までに，試験場の所定の席に着席してください。
2. 試験開始時刻に遅れた場合には，遅刻時間の長短及び理由のいかんにかかわらず，受験することができません。
3. 試験場における注意事項を厳守し，その他の事項については，係官の指示に従ってください。
4. 受験申請及び試験により取得した個人情報は，土地家屋調査士試験業務及び統計目的以外に利用することは，ありません。

§8 法務局及び地方法務局の所在地等

	受験地	提出方法		局　名	所　在　地	郵便番号	電話番号
		持参	郵送				
東京管内	東京法務局の管轄区域内（東京都）	○	○	東京法務局	東京都千代田区九段南１－１－15 九段第２合同庁舎	102－8225	(03)5213－1323
		○		横浜地方法務局	横浜市中区北仲通５－57 横浜第２合同庁舎	231－8411	(045)641－7423
		○		さいたま〃	さいたま市中央区下落合5-12-1 さいたま第2法務総合庁舎	338－8513	(048)851－1000
		○		千葉〃	千葉市中央区中央港１－11－３ 千葉地方合同庁舎	260－8518	(043)302－1311
		○		水戸〃	水戸市北見町１－１ 水戸地方法務合同庁舎	310－0061	(029)227－9911
		○		宇都宮〃	宇都宮市小幡２－１－11	320－8515	(028)623－0911
		○		前橋〃	前橋市大手町２－10－５	371－8535	(027)221－4466
		○		静岡〃	静岡市葵区追手町９－50 静岡地方合同庁舎	420－8650	(054)254－3555
		○		甲府〃	甲府市北口１－２－19 甲府地方合同庁舎	400－8520	(055)252－7151
		○		長野〃	長野市旭町 1108	380－0846	(026)235－6611
		○		新潟〃	新潟市中央区西大畑町 5191 新潟地方法務総合庁舎	951－8504	(025)222－1561
大阪管内	大阪法務局の管轄区域内（大阪府）	○	○	大阪法務局	大阪市中央区谷町２－１－17 大阪第２法務合同庁舎	540－8544	(06)6942－1486
		○		京都地方法務局	京都市上京区荒神口通河原町東入上生洲町 197	602－8577	(075)231－0148
		○		神戸〃	神戸市中央区波止場町１－１ 神戸第２地方合同庁舎	650－0042	(078)392－0461
		○		奈良〃	奈良市高畑町 552	630－8301	(0742)23－5534
		○		大津〃	大津市御陵町３番６号 大津法務総合庁舎	520－8516	(077)522－4671
		○		和歌山〃	和歌山市二番丁２ 和歌山地方合同庁舎	640－8552	(073)422－5131
名古屋管内	名古屋法務局の管轄区域内（愛知県）	○	○	名古屋法務局	名古屋市中区三の丸２－２－１ 名古屋合同庁舎第１号館	460－8513	(052)952－8175
		○		津地方法務局	津市丸之内 26－８ 津合同庁舎	514－8503	(059)228－4191
		○		岐阜〃	岐阜市金竜町５－13	500－8729	(058)245－3182
		○		福井〃	福井市春山１－１－54 福井春山合同庁舎	910－8504	(0776)22－5090
		○		金沢〃	金沢市新神田４－３－10 金沢新神田合同庁舎	921－8505	(076)292－7813
		○		富山〃	富山市牛島新町 11－７ 富山合同庁舎	930－0856	(076)441－0550
広島管内	広島法務局の管轄区域内（広島県）	○	○	広島法務局	広島市中区上八丁堀６－30	730－8536	(082)228－5697
		○		山口地方法務局	山口市中河原町６－16 山口地方合同庁舎２号館	753－8577	(083)922－2295
		○		岡山〃	岡山市北区南方１－３－58	700－8616	(086)224－5656
		○		鳥取〃	鳥取市東町２－302 鳥取第２地方合同庁舎	680－0011	(0857)22－2191
		○		松江〃	松江市母衣町 50 松江法務合同庁舎	690－0886	(0852)32－4200

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

福岡管内	福岡法務局の管轄区域内（福岡県）	○	○	福岡法務局	福岡市中央区舞鶴３－９－15	810－8513	(092)721－9398
		○		佐賀地方法務局	佐賀市城内２－10－20	840－0041	(0952)26－2149
		○		長崎　〃	長崎市万才町８－16	850－8507	(095)826－8127
		○		大分　〃	大分市荷揚町7番5号 大分法務総合庁舎	870－8513	(097)532－3161
		○		熊本　〃	熊本市大江３－１－53 熊本第２合同庁舎	862－0971	(096)364－2146
		○		鹿児島　〃	鹿児島市鴨池新町１－２	890－8518	(099)259－0667
		○		宮崎　〃	宮崎市別府町１－１宮崎法務総合庁舎	880－8513	(0985)22－5124
		○		那覇　〃	那覇市樋川１－15－15 那覇第１地方合同庁舎	900－8544	(098)854－7951
	那覇地方法務局の管轄区域内（沖縄県）	○	○	那覇　〃	那覇市樋川１－15－15 那覇第１地方合同庁舎	900－8544	(098)854－7951
仙台管内	仙台法務局の管轄区域内（宮城県）	○	○	仙台法務局	仙台市青葉区春日町7番25号 仙台第3法務総合庁舎	980－8601	(022)225－5718
		○		福島地方法務局	福島市霞町１－46 福島合同庁舎	960－8021	(024)534－1941
		○		山形　〃	山形市緑町１－５－48 山形地方合同庁舎	990－0041	(023)625－1343
		○		盛岡　〃	盛岡市内丸７－25 盛岡合同庁舎	020－0023	(019)624－1141
		○		秋田　〃	秋田市山王７－１－３ 秋田合同庁舎	010－0951	(018)862－6531
		○		青森　〃	青森市長島１－３－５ 青森第２合同庁舎	030－8511	(017)776－6231
札幌管内	札幌法務局の管轄区域内（もよりの法務局等におたずねください。）	○	○	札幌法務局	札幌市北区北８条西２－１－１ 札幌第１合同庁舎	060－0808	(011)709－2311
		○		函館地方法務局	函館市新川町 25－18 函館地方合同庁舎	040－8533	(0138)23－7511
		○		旭川　〃	旭川市宮前通東 4155 番 31 旭川合同庁舎	078－8502	(0166)38－1111
		○		釧路　〃	釧路市幸町 10－３	085－8522	(0154)31－5010
高松管内	高松法務局の管轄区域内（香川県）	○	○	高松法務局	高松市丸の内１－１ 高松法務合同庁舎	760－8508	(087)821－6191
		○		徳島地方法務局	徳島市徳島町城内６－６ 徳島地方合同庁舎	770－8512	(088)622－4171
		○		高知　〃	高知市栄田町二丁目2番10号 高知よさこい咲都合同庁舎	780－8509	(088)822－3331
		○		松山　〃	松山市宮田町 188－６ 松山地方合同庁舎	790－8505	(089)932－0888

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

資料　土地家屋調査士試験の内容・スケジュール

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製･頒布を禁じます。

土地家屋調査士試験の内容・スケジュール

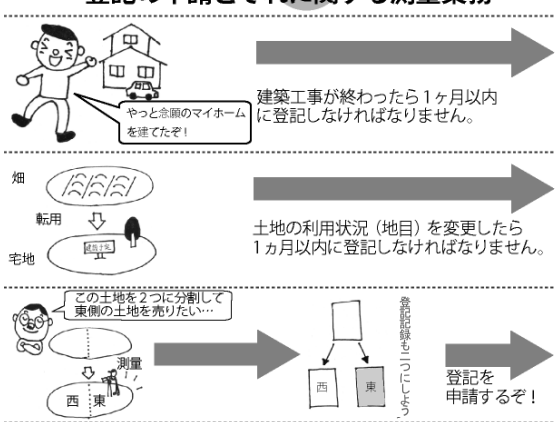
6月上旬	8月下旬日曜日	10月下旬		12月上旬
願書配布	**筆記試験**	**合格発表**	**口述試験**	**最終合格発表**
●受験資格には一切の制限がありませんので誰でも受験できます。 ●受験地は住所・本籍地に限らず自由に選択できます。	●午前の部：択一 20 問・作図 1 問 ●午後の部： 択一 20 問（不動産登記法・民法他） 書式 2 問（登記申請書・図面） ※但し測量士・補，一級・二級建築士は午前の部試験免除	●各法務局・法務省 HP などで発表 ●合格者にはハガキで通知。	●全国 8 ヶ所の法務局で実施。 ●1 名につき 2 名の試験官が面接。 ●調査士の心構えなどが問われる。 ●不合格者はほとんどいない。	●各法務局・法務省 HP などで発表 ●合格者にはハガキで通知。

土地家屋調査士ってどんな職業？

家や土地には名前が書けない！？だから…
不動産を購入したり，担保にとる場合には，「この不動産がどこにあって，どれくらいの大きさで，持ち主は誰なのか」など，その不動産についての情報を仕入れなければなりません。こうした情報は，登記所（法務局）と呼ばれるお役所に備えられている登記簿という公の情報を見れば知ることができます。

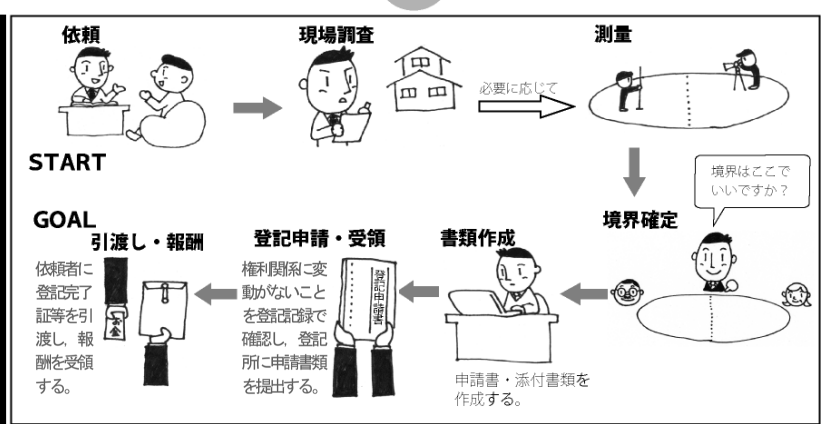
この帳簿には不動産の現況や権利関係が記載されていて，この記載された内容のことを登記といいます。この帳簿は，不動産の持ち主などが，ある一定の書類を登記所に提出して（これを登記の申請といいます）その書類の内容が適当であると判定されることによって作成されます。
土地家屋調査士は，この登記の申請のうち不動産の現況に関する登記の申請を持ち主に代わって行う，登記申請のプロです。

土地家屋調査士の主な仕事は登記の申請は登記の申請とそれに関する測量業務



登記の申請やそれに関する依頼

資格をとって独立開業。自分の力で高収入をもぎ取ろう！



© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan　115
複製・頒布を禁じます。

インプット完成講座 全体構造編 理論

講義ノート

目次

Ⅰ　オリエンテーション……2
Ⅱ　登記の対象となる不動産……12
Ⅲ　登記記録に関する基礎知識……18
Ⅳ　登記所で備え置くべき図面……22
Ⅴ　登記記録や図面の公開……23
Ⅵ　登記所とその管轄……24
Ⅶ　登記事件処理手続の概要……25
Ⅷ　表示に関する登記の基礎……27
Ⅸ　民法等の実体法が規律する財産に関する法律関係……35
Ⅹ　不動産物権変動と登記～権利に関する登記の必要性……50
ⅩⅠ　相続……55

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

Ⅰ　オリエンテーション

１　講義の受け方

（１）持参していただきたいもの

全体構造理論編では・全体構造理論編テキスト・講義ノート・板書・筆記具

なお，全体構造書式編，徹底解析理論編，徹底解析書式編では，別の教材を配布しますので，全体構造理論編の教材を持参していただく必要はありません。

（２）講義で配布する教材のほかに購入していただきたい書籍

教材は講義において配布しますが，講義で配布する以外に，次の書籍を購入して下さい。

・過去の本試験の問題集　講義では使用しませんが，参考書として過去の本試験の問題が掲載されている問題集を購入して下さい。購入の時期等，詳細については，後日お話しします。

・六法　本校では六法を発売しておりません。各自書店で購入して下さい。

（３）予習と復習について

予習　→　講義　→　復習

・予習…できればやった方がよいが，時間がなければ特にやる必要はなし。

・復習…**必ずやる**。時間の目安は３時間から５時間。

→復習のポイント　**講義終了後すぐに**復習するのがよい。

→復習の方法・教材（全体構造理論編であればテキスト，講義ノート）の見返し。

・サブノートやカードの作成　ルーズリーフや単語帳を使って，苦手な部分や重要な部分を抜き書きして，作成する。

カードの作成例

表	裏
不動産登記法の目的は？	不動産取引の安全と円滑を図ることである。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

（４）書式編開講までの準備

書式編では実際に書式の問題を解いていただきますので，受講生の皆さんは開講日までに次のものを準備して下さい。

１．縮尺（２５０分の１，５００分の１）目盛付の三角定規

三角定規につきましては，各中心校の窓口で販売しておりますので御利用下さい。

２．分度器(半円のものではなく,全円のもので,直径１０～１２ｃｍが最適)

３．コンパス

４．黒色のボールペン（なるべく細い１００円程度のものでよい，インクがぼた落ちする万年筆などは使用しない方がよい）

５．シャープペンシル又は鉛筆(芯の太さは０．３ミリぐらいのものがよい)

６．関数電卓。ただし，本試験で使用できるもの（土地家屋調査士受験案内書参照)。なお，電卓には取扱説明書がついていますが，講義では関数電卓の簡単な機能説明をします。関数電卓を初めて使用される方，使い方に不安のある方は，講義で使用する電卓と同じ機種を購入して下さい。使用機種については全体構造理論編第５回の講義で指定します。

７．その他，本試験で使用できる道具（土地家屋調査士受験案内書参照）

三角スケール，プラスチック消しゴム，そろばん

※電卓は予備を含めて，２台まで本試験会場に持ち込める。

※問題検討のため，問題用紙に限りラインマーカー又は色鉛筆の使用が認められている。

２　不動産登記制度と調査士

２－１　調査士がかかわる制度；不動産登記制度とは

不動産（土地・建物）は価値の大きな財産

↓

取引をめぐるトラブルは社会全体に悪影響を及ぼす

↓

国家的にその取引の安全を図る必要がある。

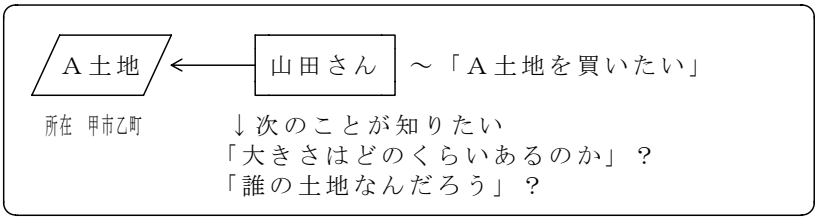
↓

不動産取引の安全と円滑を図る制度＝不動産登記制度

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

次の事例で，不動産登記制度の仕組みを確認してみましょう。

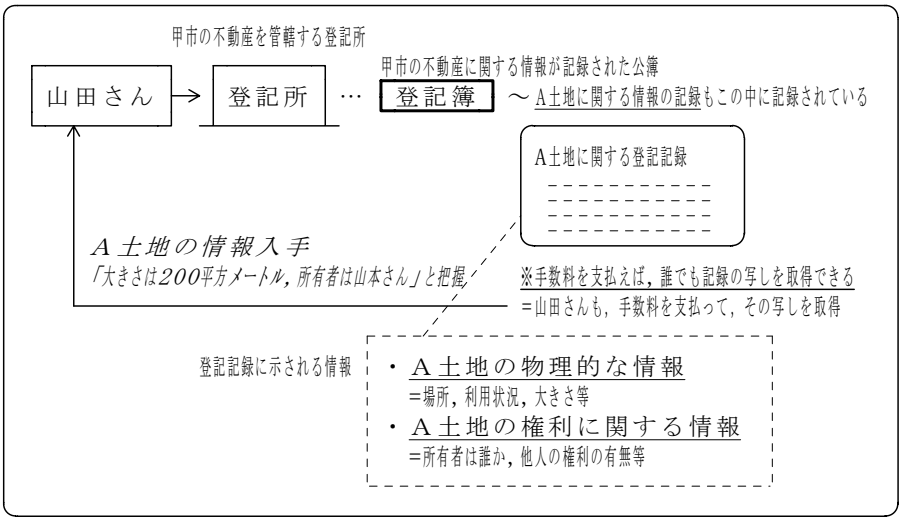
事例　Ａ土地を購入したい山田さんは，次の情報を得たいと思っている



山田さんがこれらの情報を得るには，ある国の機関に行けばよい。この国の機関のことを**登記所**という。登記所には，不動産に関する情報が記録された帳簿があるので，山田さんはその内容を確認することで，Ａ土地について得たかった情報を得ることができる。

この帳簿のことを**登記簿**といい，登記簿は磁気ディスク（コンピューターで管理するデータを記録したハードディスク等の記録媒体のこと）によって調製される。また，登記簿に記録された不動産に関する情報の記録を**登記記録**という。登記記録は電磁的記録(コンピューターで管理できるデータファイル)として管理されている。

↓山田さんは登記所といわれる国の機関へ



↓

このように，公の帳簿から不動産に関する情報を得て，取り引きをすれば，取引はより安全に行われる。すなわち，不動産登記制度とは，私たち国民に不動産に関する情報を提供してくれる制度であり，この制度のお陰で，私たちは不動産取引を安全に，円滑に行うことができる。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

まとめ；不動産登記制度の目的

不動産登記制度の目的＝不動産取引の安全と円滑を図ること
　↓その目的を達成するため
不動産登記は不動産に関する情報（※）を国民に提供する。
※　与えられる情報のことを**登記**といい，情報は次の２種に大別される。
　不動産の物理的現況に関する情報**（表示に関する登記）**
　所有者等の当事者からの依頼で,登記所に対して登記記録の表題部の作成，変更をさせる資格者＝土地家屋調査士
　不動産の権利関係に関する情報**（権利に関する登記）**
　権利者等の当事者からの依頼で,登記所に対して登記記録の権利部の作成，変更をさせる資格者＝司　法　書　士

参考；土地の登記記録の内容を書面に示したもの（登記事項証明書）

広島県廿日市市新開三丁目１１１　　全部事項証明書（土地）

表　題　部　（土地の表示）		調製	余白	不動産番号	0123456789123
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所　在	廿日市市新開三丁目			余白	
①　地　番	②　地　目	③　地　積　㎡		原因及びその日付【登記の日付】	
１１１番	宅地	１７５	１２	平成23年2月1日公有水面埋立 【平成23年2月7日】	
所 有 者	廿日市市入り塚三丁目７番５号　株式会社宮島開発				

権　利　部　（甲　区）　（所　有　権　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	所有権保存	平成23年3月19日 第1550号	所有者　廿日市市入り塚三丁目７番５号 株式会社宮島開発
2	所有権移転	平成23年4月25日 第3020号	原因　平成23年4月18日売買 所有者　五日市市西八幡三丁目１番１ 金子道男

権　利　部　（乙　区）　（所　有　権　以　外　の　権　利　に　関　す　る　事　項）			
順位番号	登　記　の　目　的	受付年月日・受付番号	権　利　者　そ　の　他　の　事　項
1	抵当権設定	平成25年5月22日 第5225号	原因　平成25年5月21日金銭消費貸借同日設定 債権額　金550万円 利息　月0.65% 損害金　年14% 債務者　五日市市西八幡三丁目１番１号 金子道男 抵当権者　広島市北区舟入二丁目１１番 株式会社瀬戸銀行

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。
平成２５年６月１日
広島法務局瀬戸西出張所　登記官　益岡伸江　職印
＊下線のあるものは抹消事項であることを示す

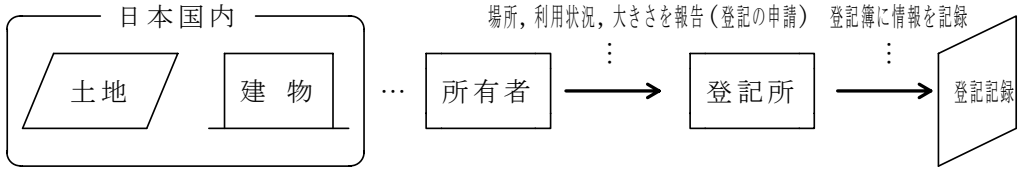
© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

２－２　登記の申請と調査士の業務

調査士は不動産の表示に関する登記に関連する資格者である。不動産の表示に関する登記は**不動産の物理的現況に関する情報を国民に提供する登記**であり，その目的は**権利の対象（取引の対象）となる不動産を登記簿に明確にすること**である。したがって，調査士の業務はこの制度目的を達成するための業務であり，所有者に代わって，不動産の現況を調査し，正確な情報を登記所に報告することである。なお，不動産の情報を登記所に報告することを**登記の申請**という。

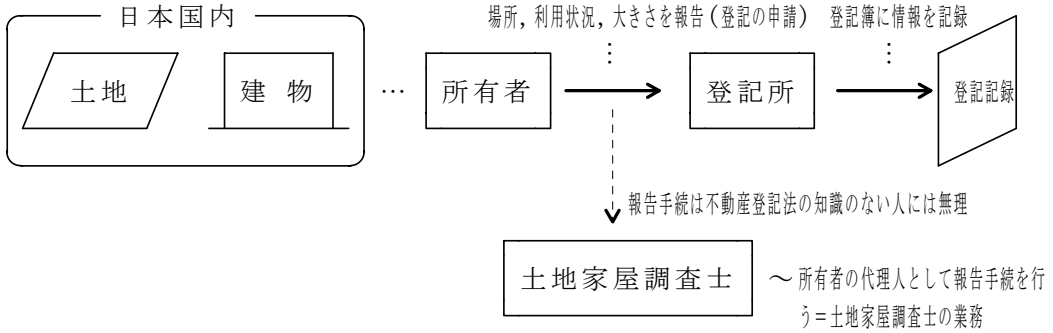
【事例　登記の申請と調査士の業務】

不動産の物理的現況に関する情報は，所有者の報告（登記の申請）に基づいて，登記記録として登記簿に記録される。



ただし，登記の申請は不動産登記法という法律に基づいてしなければならない手続であるから，不動産登記法の知識のない人には，事実上，できない手続である。

そこで，専門知識を有する資格者（土地家屋調査士）が，所有者の代理人として登記の申請手続を行う。



［おもな業務内容］

- 土地や建物の存する場所を現場で確認する
- 土地や建物の利用状況を現場で確認する
- 土地や建物の大きさを現場で確認する＝測量作業
- 現場の確認作業の結果を基に，報告書類等の提供情報を作成する

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

まとめ；登記の申請と調査士の業務

・原則として，登記所は**所有者等当事者の報告に基づいて**登記記録を作成する。この報告のことを**登記の申請**という。
・土地家屋調査士は，**代理人として**表示に関する登記の申請手続を行う。

３　調査士の資格を取得するには～試験の概要

３－１　試験スケジュール

測量士，測量士補，１級建築士，２級建築士（調査士筆記試験午前の部試験免除資格）

↓上記の資格を持っていない方

測量士補試験（５月中旬）
↓合格
調査士筆記試験；午後の部試験のみ（８月中旬）
↓合格
調査士口述試験（１１月上旬）
↓合格
調査士資格取得

↓上記の資格を持っている方

調査士筆記試験；午後の部試験のみ（８月中旬）
↓合格
調査士口述試験（１１月上旬）
↓合格
調査士資格取得

※測量士補の試験を受ける方は，例年願書の出願が２月なので注意して下さい。

３－２　調査士１次試験の概要

（1）科目と形式

平成元年から平成４年まで（試験時間２時間で実施）～択一１５問，書式2問		
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１３問	２問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）	
平成５年から平成１１年まで（試験時間２時間で実施）～択一１５問，書式2問		
科目／形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１４問	１問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）	

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

平成１２年から平成１５年まで（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問				
科目 形式	不動産の表示に関する登記に関する知識			
択一式	２０問			
記 述 式 （書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）			
平成１６年から平成１８年まで（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問				
科目 形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	民法		調査士法等の業務に関する知識
択一式	１６問	３問		１問
記 述 式 （書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）			
平成１９年（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問				
科目 形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	民法	筆 界 特 定	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１４問	３問	２問	１問
記述式（書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）			
平成２０年から平成２２年まで（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問				
科目 形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	民法	筆 界 特 定	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１５問	３問	１問	１問
記 述 式 （書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）			
平成２３年（試験時間２時間半で実施）～択一２０問，書式2問				
科目 形式	不動産の表示に関する登記に関する知識	民法	筆 界 特 定	調査士法等の業務に関する知識
択一式	１６問	３問	０問	１問
記 述 式 （書式）	土地１問（申請書・図面の作成） 建物１問（申請書・図面の作成）			

※平成１２年以降の過去問は，なるべく目を通しておくこと。

（２）試験時間

２時間３０分（午後１時００分～午後３時３０分）

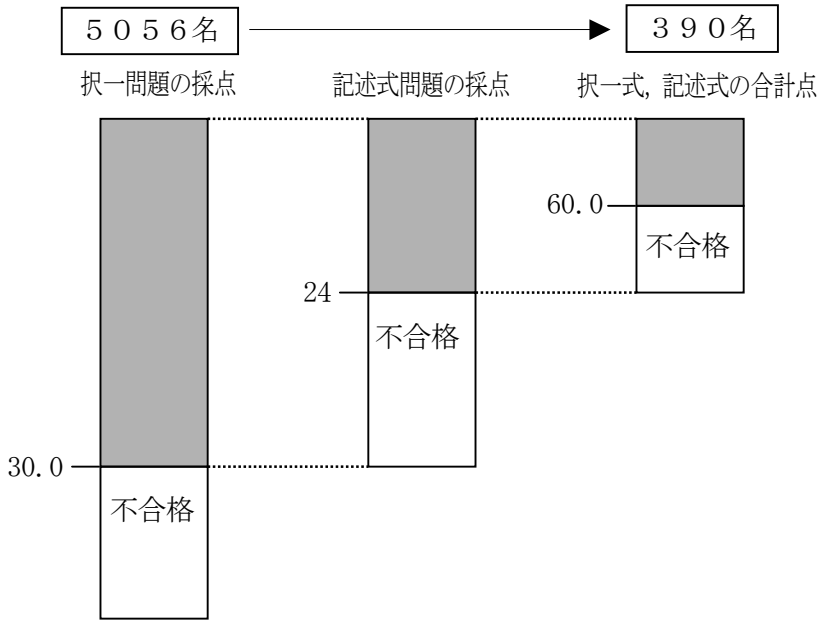
※平成１１年までは２時間で実施

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

（3）試験結果

年　度	平成 19 年	平成 20 年	平成 21 年	平成 22 年	平成 23 年
出願者数	7,540 名	7,270 名	7,234 名	6,739 名	6,310 名
対前年度増減数	−392 名	−270 名	−36 名	−495 名	−429 名
対前年度増減率	−4.9%	−3.6%	−0.5%	−6.8%	−6.4%
受験者数	6,250 名	6,074 名	6,026 名	5,643 名	5,056 名
合格者数	503 名	488 名	486 名	471 名	390 名
合格率※	8.05%	8.03%	8.07%	8.35%	7.71%
択一足切り点	32.5 点	35.0 点	32.5 点	32.5 点	30.0 点
書式足切り点	38.0 点	31.0 点	35.0 点	29.0 点	24.0 点
合格点	78.0 点	73.0 点	70.5 点	67.0 点	60.0 点

※合格者数÷受験者数×100



☆合格するための目標設定…択一も書式もあしきり点をとること。さらに，全体でプラス１０点をとることを目標にする。

☆合格するための心がまえ…「１００人の中で８番以内に入らないと合格はできない」という現実を見つめ，そのことを意識して，試験までの日々を過ごすことが大事である。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

（4）理想の時間配分と合格のための正解基準

	時間配分	合格のための正解基準（標準的な問題の場合）
択一２０問	４０分	１６問以上
書式；土地	５０分	８割以上
書式；建物	５０分	９割以上
チェック	１０分	マークミス，記載漏れのチェック（ケアレスミスをすると合格の可能性は低くなる）

（5）試験に関連する主な法律

民法，不動産登記法，建物の区分所有等に関する法律（区分所有法），借地借家法，土地家屋調査士法

（6）短期合格するための受験勉強のポイント

＜受験勉強の流れとすべきこと＞

その１　試験科目である法律から試験に出題される部分を知る
（過去の本試験問題を分析する）
↓
その２　出題される部分の内容を理解する
（講義を受ける，参考書を読む，条文を引く）
↓
その３　身につけた知識を答案に表現できるようにする
（時間を計って問題を解く，答案練習会に参加する）

＜短期合格のための受験勉強のポイント＞

満点不要の試験…先の目標点数をクリアーできるような勉強をすること。多くの合格者が「この試験は基礎が大事」と言う。「マイナーな論点を人よりも数多く知っていた。知識の量の多寡が合否を分ける」と言う者はほとんどいない。したがって，「基礎を磨く」ことが大事である。**過去問に出題されているところを繰り返しやる**。そうすれば，目標点数（合格点）は採れる。

時間が足りない試験…問題を解くときは，**目標タイムを設定して解く**こと。また，**緊張感を持って，今が本試験だという気持ちで解く**こと。イメージトレーニングが大事。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

４　全体構造編で身につけていただきたいこと

（登記制度全体について）

・不動産登記制度の目的，手続の概要を把握し，制度の全体像をつかむ。

（表示に関する登記について）

・土地と非区分建物の登記事項を把握する。

・表示に関する登記にはどんな登記があるのかを確認する。

（権利に関する登記について）

・登記できる権利を中心に，試験に出題される権利の内容を把握する。

（身分法について）

・相続の知識をしっかり身につける。

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

Ⅱ　登記の対象となる不動産

１　登記の対象となる不動産

不動産登記における不動産とは**土地と建物**である。それでは，日本領土内のすべての土地や建物が登記の対象となるのか？

↓

不動産登記制度の目的は不動産取引の安全と円滑を図ることであるから，**取引の対象とならないような土地や建物は登記の対象とならない**。

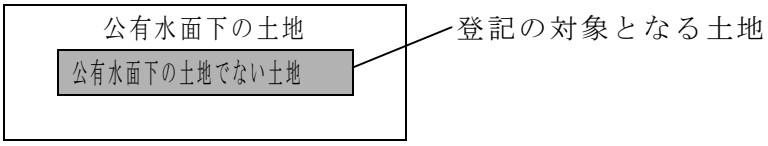
↓

登記できる不動産は**取引の対象（私権の客体）**になるものに限られる。

（１）登記の対象となる土地

公有水面下の土地（海面下の土地や河川の流水下の土地）は，一般的に私人が所有することは考えられず，取引の対象とならないので，不動産登記の対象とならない。したがって，**登記の対象となる土地は，公有水面下の土地を除く，日本領土内の土地である**。

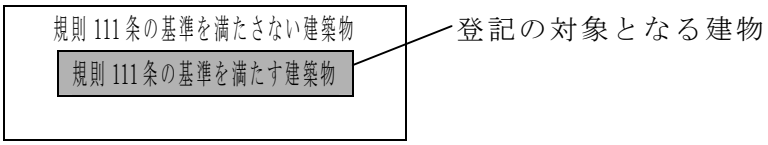
日本領土内の土地



（２）登記の対象となる建物

日本領土内には様々な建築物がある。これらの建築物のうち，いかなるものが，不動産登記において建物として取り扱われるかは，不動産登記規則第１１１条に示された基準（※）によって判断することになる。したがって，**登記の対象となる建物とは，同条文の基準を満たす建築物である**。

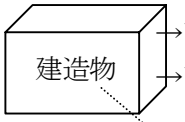
日本領土内の土地上の建築物



© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

まとめ；登記の対象となる建物

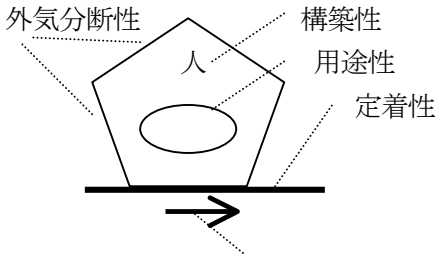
①建物認定要件



→下記の５つの要件すべてを満たす建造物＝建物として登記できる。
→下記の５つの要件を満たさない建造物＝建物として登記できない。

要件１　外気分断性＝屋根及び周壁等によって外気を遮断できる構造を有すること
要件２　定着性＝土地に定着し，容易に移動することができないこと
要件３　構築性＝材料を用い，人為的に建てられたものであること
要件４　用途性＝使用目的にかなうだけの設備等を有していること
要件５　取引性＝取引の対象となりうるものであること

＜建物の認定基準の暗記用マーク＞



②建物として取り扱うことができるもの，できないものの具体例

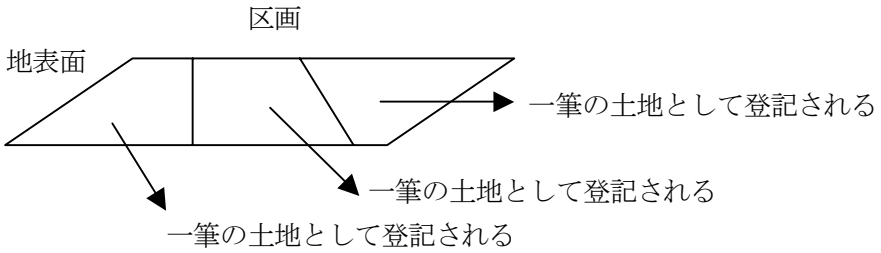
建物として取り扱うことができるもの
ア　停車場の乗降場又は荷物積卸場。ただし，上屋を有する部分に限る。 イ　野球場又は競馬場の観覧席。ただし，屋根を有する部分に限る。 ウ　ガード下を利用して築造した店舗，倉庫等の建造物 工　地下停車場，地下駐車場又は地下街の建造物 オ　園芸又は農耕用の温床施設。ただし，半永久的な建造物と認められるものに限る。
建物として取り扱うことができないもの
ア　ガスタンク，石油タンク又は給水タンク イ　機械上に建設した建造物。ただし，地上に基脚を有し，又は支柱を施したものを除く。 ウ　浮船を利用したもの。ただし，固定しているものを除く。 エ　アーケード付街路（公衆用道路上に屋根覆いを施した部分） オ　容易に運搬することができる切符売場又は入場券売場等

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

２　不動産の一個性

（1）土地の一個性

地球の表面を人々が一定の基準で区切ったものを区画といい，各区画が一筆の土地として登記される。



それでは，現況がきちんと整備された一区画であれば，どんな区画であっても，一筆の土地として登記できるのだろうか？

↓

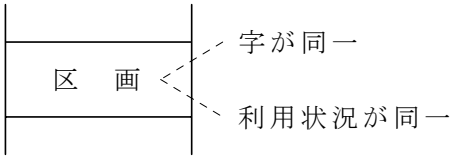
一筆の土地として登記されるには，その区画が一定の要件を満たさなければならない。＝土地の一個性

複製・頒布を禁じます。

＜一筆の土地として登記できる区画の要件＝土地の一個性＞

①一区画を一筆の土地として登記することの可否

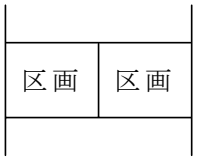
人為的に分けられた一定の区画で，その区画の**字及び利用状況が同一**であれば，一筆の土地として登記することができる。



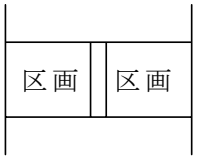
→一筆の土地として登記可

②数区画を一筆の土地として登記することの可否

物理的に接続していれば，数個の区画であっても，一筆の土地として登記することができる。

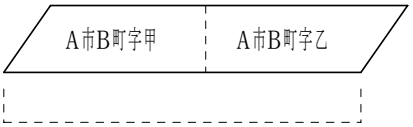


→左の数個の区画を一筆の土地として登記可



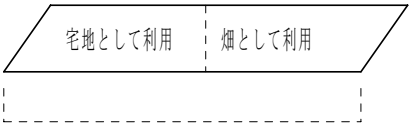
→左の数個の区画を一筆の土地として登記不可

↓したがって，次のような区画は一筆の土地として登記することはできない



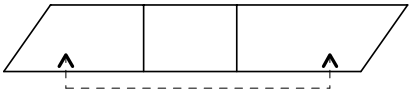
～部分部分で字が異なる区画

一筆の土地として登記することはできない。



～部分部分で利用状況が異なる区画

一筆の土地として登記することはできない。



～接続していない数個の区画

一筆の土地として登記することはできない。

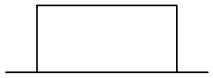
© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

（2）建物の一個性

不動産登記では，原則として，物理的に一個の建物を一個の建物として登記することは認められるが，物理的に数個の建物を一個の建物として登記することや，建物の一部分を一個の建物として登記することは認められない。

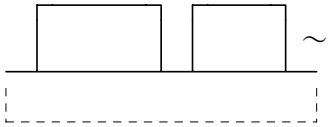
＜一個の建物として登記できる建物の要件＝建物の一個性＞

（原則）　物理的に独立した建物



⟶ 一個の建物として登記可

↓したがって，次のような建物は一個の建物として登記することができないのが原則である。



～物理的に数個の建物（数棟の建物）

一個の建物として登記することはできない。

建物の一部分

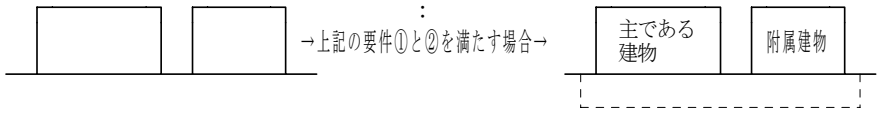
一個の建物として登記することはできない。

ただし，次の要件を満たす場合には，例外的に，数棟の建物又は建物の一部分を一個の建物として登記することができる

＜一個の建物として登記できる建物の要件＝建物の一個性＞

（例外）　数棟の建物を一個の建物として登記できる場合

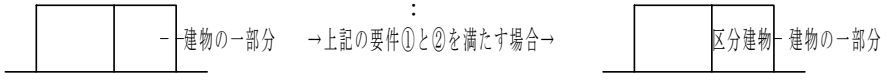
要件①　客観的要件＝数棟の建物が効用上一体として利用される状態にあること
要件②　主観的要件＝所有者の意思に反しないこと



一個の建物として登記可

（例外）　建物の一部分を一個の建物として登記できる場合

要件①　構造上の独立性＝その部分が構造上，他の部分と区分されていること
要件②　利用上の独立性＝その部分が独立した建物として利用される状態にあること



一個の建物として登記可

© 2012 TOKYO LEGAL MIND K.K., Printed in Japan 複製・頒布を禁じます。

インプット完成講座 全体構造編 理論

板書（講師レジュメ）

複製・頒布を禁じます

試験種	土地家屋調査士	講座名	１３インプット完成		
編	全体構造 編	科目	理論	講師確認欄	森本
回数	1 回	講師名	森本　修平 講師		

テープコード　　―　　―

［配布物］　(有)・無

	コード	名称
1	CU13006	１３インプット完成講座　全体構造理論テキスト
2	CU13008	１３インプット完成講座　全体構造理論講義ノート
3		
4		
5		
6		
7		

［講義予定］

1　オリエンテーション
2　登記の対象となる不動産

［特記事項］

・講義の形式　前半１時間１０分（３４分５０秒　２０秒休憩　３４分５０秒）→休憩１０分→後半１時間１０分（３４分５０秒　２０秒休憩　３４分５０秒）

＜登記の申請＞

不動産登記制度は戸籍制度と比較してみるとわかりやすい。

・戸籍

人に関する情報（出生，婚姻，死亡等）が記録された公簿＝戸籍簿

↓戸籍簿は市役所や町村役場に備え置かれる

戸籍簿は，当事者からの報告に基づいて作成される。

＝届出（出生届，婚姻届等）

※届出手続は一般の人でも簡単にできる＝資格者不要

・不動産登記

不動産（土地・建物）に関する情報（発生，変更，消滅等）が記録された公簿＝登記簿

↓登記簿は登記所に備え置かれる

登記簿は，**当事者からの報告に基づいて**作成される。

＝**登記の申請**（表題登記の申請，分筆の登記の申請等）

※申請手続は一般の人には難解＝資格者（調査士，司法書士）必要

＜登記の対象となる建物＞

確認テスト（制限時間１分３０秒）

問　次のアからオまでの建築物等で，不動産登記において，建物として取り扱われるものは幾つあるか。

ア　３ＬＤＫの建て売り住宅

イ　ミネラルウオーターの貯蔵庫として利用されている天然の洞窟

ウ　ガソリンスタンド等で見受けられる，給油のために駐車する自動車の雨よけとして利用される数本の柱と天蓋だけの建築物

エ　交差点等にある宝くじ売場として利用されている人一人が入れるほどのスペースを有し，単にコンクリートブロックの上に設置されただけの容易に運搬できるボックス

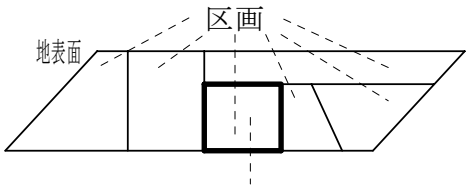
オ　骨組みには鉄材を利用し，屋根及び周壁がビニールで覆われた園芸作物を栽培するビニールハウス

１　１個　　２　２個　　３　３個　　４　４個　　５　５個

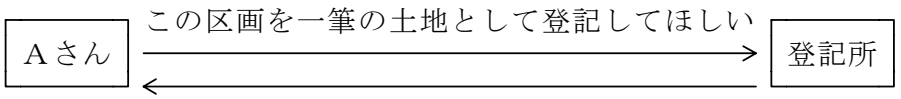
テープコード

複製･頒布を禁じます

＜土地の一個性＞



…Ａさんが所有する６つの区画



一筆の土地として登記できますよ　※一筆の土地＝一個の土地
あるいは
一筆の土地として登記できませんよ

↓

どんな区画であれば，一筆の土地として登記できるのだろうか？

↓

一筆の土地として登記できる区画の条件＝土地の一個性

テープコード

LEC 東京リーガルマインド

著作権者　株式会社東京リーガルマインド
(C) 2012 TOKYO LEGAL MIND K. K., Printed in Japan
無断複製・無断転載等を禁じます。

CU13022